

Disciplinare di Gara

Vendita del compendio immobiliare ITRAS S.R.L. – Lotto Settimo Milanese (Via Copernico snc)

Composizione negoziata della crisi (D.Lgs. 14/2019) – Tribunale di Milano

www.astebook.it

Il Gestore della vendita telematica **ASTEBOOK S.r.l.** (il “Gestore”), vista la procedura di composizione negoziata della crisi cui è ammessa **ITRAS S.R.L.** (il “Proponente Venditore” o la “Proprietà”), con sede in Milano, Piazzale Luigi Cadorna n. 6, C.F./P.IVA 05390600962, nonché il parere dell’Esperto Dott. Giovanni Falconieri e — ove occorrente — l’autorizzazione del Tribunale di Milano ai sensi dell’art. 22, comma 1, lett. d), D.Lgs. 14/2019,

REGOLA

la vendita degli immobili nella disponibilità del Proponente Venditore, come oltre descritti, nel lotto e con le condizioni di seguito indicate, con le seguenti modalità:

Sintesi della procedura

Oggetto	Lotto unico – Settimo Milanese (MI), Via Niccolò Copernico snc (laboratorio artigianale ITRAS S.R.L.)
Prezzo base	euro 120.000,00 (valore di perizia euro 116.000,00)
Offerta minima ammissibile	euro 120.000,00
Rilancio minimo	euro 2.000,00
Cauzione	10% del prezzo offerto (infruttifera)
Deposito offerte	dal 18 Settembre 2026 al 12 Ottobre 2026 entro le ore 12:00
Gara telematica	14 Ottobre 2026, dalle ore 10:00 alle ore 12:00
Foro competente	Foro di Milano (esclusivo)

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Descrizione del bene in vendita – Lotto unico Settimo Milanese (Via Niccolò Copernico snc)

Localizzazione: nel Comune di **Settimo Milanese (MI)**, **Via Niccolò Copernico snc**, all'interno del complesso industriale denominato «Comeda».

Descrizione: trattasi di **un'unità a destinazione artigianale/produttiva (laboratorio) inserita in un contesto consolidato a vocazione produttiva, artigianale e logistica dell'hinterland ovest milanese, con agevole collegamento alla SP 172 e alla Tangenziale Ovest di Milano e, tramite questa, alla rete autostradale. L'unità fa parte del lotto A del complesso e si sviluppa al piano terra, con altezza interna di circa 6,00 m nella porzione principale, oltre a soppalco al piano primo adibito a deposito; è dotata di servizio igienico, di accesso carrabile e pedonale da Via Copernico attraverso gli spazi comuni del complesso e di aree a parcheggio scoperto, per una superficie commerciale complessiva di circa 140 mq. Lo stato manutentivo e conservativo, sia dell'unità sia del fabbricato, risulta mediamente soddisfacente. Il taglio contenuto, la doppia altezza e la posizione rendono l'unità particolarmente adatta ad artigiani, piccole imprese e operatori della logistica di prossimità, nonché a investitori orientati alla messa a reddito in un mercato locale caratterizzato da un tessuto economico e occupazionale solido.**

Identificazione catastale: censita al N.C.E.U. del medesimo Comune — foglio **21**, mapp. **463**, sub. **723**, cat. **C/3 (laboratorio)**, **classe 4, consistenza 140 mq, rendita catastale euro 361,52, piano T-1**, intestata a ITRAS S.R.L. per la quota di 1/1; il fabbricato insiste su area censita al Catasto Terreni al foglio 21, mapp. 463 (ente urbano di mq 2.770); oltre la quota di comproprietà di spazi ed enti comuni e/o condominiali del complesso, se esistenti.

Si precisa che:

- ◆ l'immobile risulta **LIBERO e non occupato**; non risultano contratti di locazione in essere;
- ◆ dall'analisi comparativa tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi emerge la chiusura di una porzione del soppalco non rappresentata in scheda; ai fini del trasferimento è necessario l'aggiornamento catastale mediante pratica Do.C.Fa.;
- ◆ l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità dovrà essere redatto in vista del trasferimento;
- ◆ l'area è interessata dalla convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione (Notaio Sergio Todisco, rep. n. 87232 del 24/07/1990) e dall'atto di asservimento di area di pertinenza ai fini edificatori con vincolo di non edificazione (Notaio Sergio Todisco, rep. n. 96013 del 01/07/1992, trascritto a Milano 2 il 20/07/1992 ai nn. 62915/44242);
- ◆ l'unità è parte del complesso industriale «Comeda», con conseguente assoggettamento alla relativa disciplina di comunione/condominio e ai connessi oneri;
- ◆ eventuali oneri saranno a carico del futuro acquirente;
- ◆ lo sgombero di eventuale materiale presente sarà a carico del futuro acquirente.

Prezzo base, offerta minima e rilancio minimo

PREZZO BASE: euro 120.000,00 (a fronte di un valore di mercato stimato in euro 116.000,00 – perizia RYZE S.p.A. al 31/08/2026).

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 120.000,00.

RILANCIO MINIMO: euro 2.000,00.

Cauzione (infruttifera)

Pari al **10% del prezzo offerto**, da versarsi a mezzo bonifico bancario sulle coordinate di seguito indicate.

IBAN	IT09 K030 6951 5501 0000 0012770
Intestatario	Astebook S.r.l.
Causale	Cauzione – Asta ITRAS n. 2026/SM-01 – [denominazione offerente]

La cauzione segue la disciplina che segue:

- ◆ all'atto dell'offerta, l'offerente versa un deposito cauzionale infruttifero pari al **10% del prezzo offerto**;
- ◆ in caso di aggiudicazione, **entro 5 giorni** dalla stessa l'aggiudicatario integra la cauzione fino a concorrenza del **10% del valore di aggiudicazione** (a copertura dell'eventuale incremento conseguente ai rilanci);
- ◆ con la delibera di accettazione dell'offerta da parte della Proprietà, l'aggiudicatario versa un **ulteriore importo pari al 10% del valore di aggiudicazione**, a titolo di acconto sul prezzo e con valore di **caparra confirmatoria ex art. 1385 c.c.**; del pari assume natura di caparra confirmatoria e acconto in conto prezzo la cauzione già integrata, per un versamento complessivo pari al 20% del valore di aggiudicazione;
- ◆ ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione è restituita **entro 15 giorni** dalla chiusura della gara, mediante bonifico sul conto di provenienza, senza interessi né oneri.

Diritti d'asta: è posto a carico dell'aggiudicatario il versamento dei diritti d'asta dovuti ad Astebook S.r.l. (oltre IVA di legge), calcolati **per scaglioni progressivi** sul prezzo definitivo di aggiudicazione, secondo la tabella che segue. A ciascuna fascia di prezzo si applica **esclusivamente l'aliquota ad essa corrispondente, limitatamente alla porzione di prezzo compresa nella fascia medesima**; l'importo complessivo dei diritti d'asta è dato dalla **somma degli importi così determinati per ciascuna fascia**.

Prezzo definitivo di aggiudicazione	Aliquota
Da 0 a euro 100.000	4,0%

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Prezzo definitivo di aggiudicazione	Aliquota
oltre euro 100.000 e fino a euro 300.000	3,0%
oltre euro 300.000 e fino a euro 1.000.000	2,0%
oltre euro 1.000.000 e fino a euro 3.000.000	1,5%
oltre euro 3.000.000 e fino a euro 5.000.000	1,0%
oltre euro 5.000.000	0,7%

Importi al netto dell'IVA, dovuta nella misura di legge. I diritti d'asta sono corrisposti contestualmente al saldo prezzo, secondo le modalità indicate nel presente Disciplinare.

Termini di deposito offerte e di gara

Il deposito delle offerte potrà avvenire dal **18 Settembre 2026** (giorno di apertura della pubblicazione dell'asta) al **12 Ottobre 2026** entro le ore 12:00.

Successivamente alla validazione delle offerte ritenute conformi, la gara avrà inizio il giorno **14 Ottobre 2026, dalle ore 10:00 alle ore 12:00.**

Si precisa che il versamento della cauzione, pena l'inammissibilità dell'offerta, dovrà risultare accreditato sul conto sopra indicato entro e non oltre il giorno di chiusura del termine di deposito (12 Ottobre 2026).

Precisazioni generali

Per una migliore descrizione e identificazione degli immobili si fa rinvio alla documentazione pubblicata sul sito www.astebook.it.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, oltre oneri fiscali come dovuti per legge, il tutto salvo errore e come meglio specificato nel titolo di provenienza, negli atti e nei documenti di corredo.

Fanno fede tutte le condizioni contenute nel modello di proposta di acquisto del Proponente Venditore, da ritenersi qui integralmente riportate senza alcuna eccezione.

Tutte le spese, gli oneri e le imposte (ipotecarie, catastali e di registro) inerenti al trasferimento sono a carico del miglior offerente.

Modalità di partecipazione alla vendita

Per partecipare alla vendita, l'utente-offerente dovrà:

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

- ◆ registrarsi sul portale www.astebook.it, inserendo i propri dati personali, un indirizzo e-mail valido, un indirizzo PEC e un numero di telefono;
- ◆ effettuare il log-in con le proprie credenziali, accedere alla sezione “IMMOBILI”, selezionare il bene di interesse (tramite n. di asta o Comune) e, tramite il comando “INVIA OFFERTA”, compilare tutti i campi del modulo di “REGISTRAZIONE OFFERTA”, nel rispetto dei termini indicati in Proposta;
- ◆ aver effettuato un deposito cauzionale, a mezzo bonifico bancario, di importo non inferiore al 10% dell’offerta formulata, secondo le modalità del presente Disciplinare.

Documentazione da presentare e allegare in fase di registrazione offerta:

- ◆ offerta irrevocabile di acquisto debitamente compilata e sottoscritta;
- ◆ copia della contabile di avvenuto versamento della cauzione;
- ◆ Disciplinare di Gara sottoscritto per accettazione di condizioni, termini e modalità della vendita;
- ◆ visura camerale di data non anteriore a tre mesi rispetto alla data dell’offerta (se persona giuridica);
- ◆ documenti utili all’adeguata verifica (AML) e moduli di adeguata verifica per la Proprietà, unitamente al modello di informativa privacy di Astebook;
- ◆ copia del documento d’identità in corso di validità e del codice fiscale del sottoscrittore dell’offerta, con indicazione della fonte dei poteri del legale rappresentante (procura notarile, ovvero copia della delibera dell’assemblea e/o dell’organo amministrativo, ovvero delibera di nomina, corredata ove necessario da statuto e/o patti sociali vigenti).

Saranno ammissibili esclusivamente le offerte telematiche conformi ai requisiti che precedono; in caso di mere irregolarità formali, l’offerente potrà essere invitato a regolarizzare l’offerta.

Astebook procede alla verifica della proposta pervenuta e, se regolarmente presentata, la abilita alla partecipazione all’asta.

Modalità di svolgimento della gara d’asta

La partecipazione all’asta avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astebook.it, effettuando il log-in con le credenziali personali ed entrando nella pagina dell’asta (n. di asta).

La prima offerta valida pervenuta dovrà essere pari almeno al valore dell’offerta minima ammissibile.

Qualora **non** vi siano offerte in aumento durante la fase di gara (manifestando così la mancata volontà degli offerenti di aderire alla competizione), l’aggiudicazione avverrà a discrezione della Proprietà.

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Le successive offerte, per essere valide, dovranno superare la migliore offerta pervenuta di un importo almeno pari al rilancio minimo e pervenire entro il termine di fine gara. Il sistema non consente l'invio di offerte non conformi (il prezzo offerto dovrà essere arrotondato all'unità di euro superiore).

Extension time. Se un'offerta vincente viene formulata nei 3 minuti precedenti la chiusura dell'asta, il tempo utile per offrire è esteso di ulteriori 3 minuti dall'ultima puntata ricevuta, e così a oltranza per ogni offerta vincente pervenuta entro i 3 minuti di extra time. In caso di extra time, l'asta si intende conclusa decorsi 3 minuti senza che sia registrata alcuna offerta supplementare dall'ultima puntata.

In mancanza di domande di partecipazione entro il termine di deposito, il Gestore — il giorno stesso della chiusura — certificherà l'assenza con l'emissione di un Report di asta non aggiudicata, tempestivamente inviato al Proponente Venditore.

Aggiudicazione provvisoria: identificazione del miglior offerente

Report esito della gara

Terminata la gara, il Gestore redige apposito Report dell'esito dell'asta, con cui è dichiarato miglior offerente colui che ha validamente presentato l'offerta più alta entro il termine di fine gara. Successivamente alla chiusura, il miglior offerente si impegna a fornire la documentazione che la Proprietà potrà richiedere per completare l'adeguata verifica e i controlli antiriciclaggio. Il buon esito di tali verifiche costituisce condizione essenziale — pena il decadimento dell'offerta — per la sottoposizione dell'offerta agli organi della Proprietà.

Solo con la delibera di accettazione dell'offerta da parte della Proprietà — acquisito il parere dell'Esperto e, ove occorrente, ottenuta l'autorizzazione del Tribunale ai sensi dell'art. 22 CCII — il miglior offerente potrà essere considerato aggiudicatario. La delibera di accettazione resta insindacabilmente rimessa al giudizio e alla discrezione della Proprietà.

Il Report dell'esito, unitamente alla miglior offerta, sarà inoltrato al Proponente Venditore, che avvierà la procedura di autorizzazione alla vendita.

Come previsto al precedente paragrafo sulla cauzione, entro il termine di **15 giorni** dalla data di chiusura della gara, ai partecipanti non aggiudicatari sarà restituita la cauzione mediante bonifico sul conto corrente di provenienza, senza interessi né oneri. Gli eventuali ritardi non potranno costituire causa di richieste risarcitorie nei confronti della Proprietà o di Astebook S.r.l.

Riserva di sospensione della vendita

In ogni caso il Proponente Venditore si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione e/o di sospendere le operazioni di vendita in qualsiasi momento.

Modalità di versamento del saldo prezzo

Il miglior offerente, a pena di decadenza, dovrà versare:

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

- ◆ il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione, oltre IVA se dovuta, e quanto già versato a titolo di cauzione integrata e di acconto/caparra confirmatoria) a favore del Proponente Venditore, da corrispondersi entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria e contestualmente all'atto di vendita;
- ◆ i diritti d'asta dovuti ad Astebook S.r.l., calcolati sul prezzo definitivo di aggiudicazione secondo il Tariffario riportato nel presente Disciplinare (oltre IVA di legge);
- ◆ gli ulteriori oneri di legge.

Il pagamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato secondo le disposizioni indicate in Proposta. Tutti i pagamenti a mezzo bonifico saranno ritenuti tempestivi solo se accreditati entro i termini previsti dal presente Disciplinare.

Atto di trasferimento

L'atto di vendita sarà stipulato, contestualmente al versamento del saldo prezzo, entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione provvisoria, nel rispetto degli adempimenti propri della composizione negoziata (parere dell'Esperto e, ove occorrente, autorizzazione del Tribunale) e secondo le ulteriori disposizioni indicate in Proposta.

Foro competente

Per ogni controversia relativa al presente Disciplinare di Gara — alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia — nonché comunque connessa alla presente procedura competitiva, sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

Assistenza e visite

Astebook S.r.l. fornisce un service informativo e di consulenza, con postazioni riservate, a supporto tecnico di coloro che fossero interessati durante le fasi di registrazione, iscrizione all'asta telematica e partecipazione. Il servizio è attivo, previo appuntamento telefonico, dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 di tutti i giorni non festivi della gara (escluso il sabato), ai recapiti: **+39 351.5799078 / +39 351.8115718**. Analogo servizio è fornito da remoto ai medesimi recapiti.

La visita dell'immobile potrà essere richiesta tramite l'apposito link **"RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA"** presente sulla scheda di ciascun bene pubblicato su www.astebook.it.

Termine richieste visite

Le richieste di sopralluogo e di documentazione dovranno essere formulate ad Astebook inderogabilmente entro il 5 Ottobre 2026, ore 12:00.

Il presente invito ad offrire non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c. né sollecitazione del pubblico risparmio ai sensi delle leggi vigenti e, pertanto, non comporta alcun obbligo o impegno di alienazione nei confronti di eventuali offerenti, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione o rimborso.

Milano, addì 18 Settembre 2026.

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718

Per accettazione integrale delle condizioni, dei termini e delle modalità della presente vendita (ivi incluse, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., le clausole relative a: diritti d'asta a carico dell'aggiudicatario; vendita "a corpo" e "visto e piaciuto"; discrezionalità e riserva di non aggiudicare della Proprietà; riapertura della gara per offerta migliorativa; termine non essenziale di restituzione della cauzione; foro esclusivo di Milano):

Luogo e data: _____, ____ / ____ / 2026

L'Offerente _____

Astebook S.r.l.

Via Larga 6
20122 Milano

Sede amministrativa

C.so Promessi Sposi, 25/B
23900 Lecco

Magazzino

Via Leonardo Da Vinci, 48
23891 Barzanò - LC

Contatti

mail@astebook.com
T +39 351 8115718